

7. december 2017

Ref. KLM, ANE

J.nr. 6852-0005

Redegørelse om inspektion i Totalkredit A/S

Indledning

Finanstilsynet var i 1. halvår 2017 på inspektion (funktionsundersøgelse) i Totalkredit A/S.

Undersøgelsen omfattede en gennemgang af brugen af ejerboligmodellen til værdiansættelse til brug for låneudmåling, optagelse af fælles funderede prioritetslån til dagsværdi samt likviditetsområdet.

Sammenfatning og risikovurdering

Totalkredit har tilladelse til under visse betingelser at værdiansætte ejerboliger til brug for låneudmåling med en model, dvs. uden fysisk besigtigelse af den faste ejendom.

Totalkredit fik påbud om at nedjustere værdiansættelsen af 9 konkrete ejendomme ud af den samlede stikprøve på 200 ejendomme. Ud af de 200 ejendomme blev 25 besigtiget af Finanstilsynet, og det var blandt de besigtigede ejendomme, at de 9 for høje værdiansættelser blev identificeret.

Andelen af værdiansættelser, der gav anledning til bemærkninger, var højere end forventet. Finanstilsynet kunne ikke konstatere en betydelig forskel mellem de modelbaserede og de fysiske værdiansættelser.

Den vurderingsansvarlige skal ved den konkrete brug af en modelværdi tage stilling til, om den pågældende ejendom er egnet til at værdiansætte med instituttets model. Oplysningerne i det materiale, der forelægges den vurderingsansvarlige, skal derfor være fyldestgørende. Finanstilsynet fandt i flere tilfælde mangelfuld dokumentation i vurderingsgrundlaget for konkrete ejendomme, både ved de modelbaserede og de fysiske værdiansættelser.

Totalkredit blev derfor påbudt at sikre, at der i alle tilfælde er tilstrækkelig dokumentation for ejendomsvurderingerne, og at disse oplysninger indgår ved brug af modelværdiansættelser.

FINANSTILSYNET
Århusgade 110
2100 København Ø

Tlf. 33 55 82 82
Fax 33 55 82 00
CVR-nr. 10 59 81 84
finansstilsynet@ftnet.dk
www.finanstilsynet.dk

ERHVERVS MINISTERIET

Totalkredit har alene tilladelse til at anvende en model i forbindelse med værdiansættelse for ejerboliger til helårsbrug. Finanstilsynet konstaterede, at Totalkredit i 3. kvartal 2016 fejlagtigt havde givet 10 lånetilbud til fritidsboliger baseret på ejerboligmodellen uden efterfølgende at have korrigeret de konkrete lån. Forholdet blev påtalt, og Totalkredit blev påbudt at foretage en korrekt værdiansættelse af de pågældende ejendomme.

Totalkredit har en aftale med en række pengeinstitutter, hvorunder disse kan overdrage prioritetslån med pant i fast ejendom til Totalkredit til eje, og hvor Totalkredit funder (finansierer) disse lån ved udstedelse af SDO'er mv.

Finanstilsynet havde generelt ikke bemærkninger til instituttets optagelse af fælles funderede prioritetslån til dagsværdi.

Ved måling af fælles funderede prioritetslån til dagsværdi må instituttet ikke medtage gevinster eller tab i kapitalgrundlaget, der skyldes ændringer i instituttets egen creditsituation.

En ændring i instituttets egen creditsituation kan f. eks. være, at instituttets eller dets obligationers rating ændrer sig. Totalkredit havde ikke nogen forretningsgang til sikring heraf.

Totalkredit blev derfor påbudt at udarbejde forretningsgange, der sikrer, at instituttet ikke medtager gevinster og tab på forpligtelser værdiansat til dagsværdi i kapitalgrundlaget, hvorpå der er foretaget en nedskrivning, hvis disse skyldes ændringer i instituttets egen creditsituation.

På likviditetsområdet fandt Finanstilsynet, at den daglige risikostyring i Totalkredit generelt fremstår betryggende. Totalkredit indgår i en likviditetsundergruppe med Nykredit Realkredit.